

PRAXISFORUM

Ab 1994 kein Vorsteuerabzug mehr aus den Baukosten von Ärztehäusern, Bank- und Versicherungsbauten

Der Entwurf des Mißbrauchsbekämpfungsgesetzes enthält in seiner Fassung vom 7. 9. 1993 (BT-Drs. 12/5630) eine brisante Neuregelung, die das Finanzierungskonzept für die derzeit im Bau befindlichen Ärztehäuser sowie Bürogebäude von Banken und Versicherungen gehörig durcheinanderbringen wird. Betroffen sind alle Bauvorhaben, die nicht mehr bis zum 31. 12. 1993 fertiggestellt werden können. Es ist davon auszugehen, daß alle Bauherren derartiger Objekte damit gerechnet haben, die Vorsteuer aus den Baukosten erstattet zu bekommen, indem sie gem. § 9 Abs. 2 UStG für die Dauer von 10 Jahren auf die an sich gegebene Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 UStG verzichten. Diese Möglichkeit soll nur noch für Bauvorhaben bestehen, die bis zum 31. 12. 1993 fertiggestellt werden.

Der Gesetzgeber plant nämlich, die Optionsmöglichkeit weiter zu beschränken. Ausgeschlossen war die Option zur Umsatzsteuerpflicht bisher schon für Vermietungen zu Wohnzwecken und hoheitliche Aufgaben. (Polizei, Rotes Kreuz). Nach der geplanten Neufassung des § 9 Abs. 2 UStG soll die Option immer dann ausgeschlossen sein, wenn der Mieter nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Das ist insbesondere bei Ärzten, Banken und Versicherungen der Fall. Art. 15 Nr. 10 und 23 des Entwurfs des Mißbrauchsbekämpfungsgesetzes lauten wie folgt:

10. § 9 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Der Verzicht auf Steuerbefreiung nach Absatz 1 ist bei der Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten (§ 4 Nr. 9 Buchst. a), bei der Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken (§ 4 Nr. 12 Buchst. a) und bei den in § 4 Nr. 12 Buchst. b und c bezeichneten Um-

sätzen nur zulässig, soweit der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Der Unternehmer hat die Voraussetzungen nachzuweisen.“

23. § 27 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) § 9 Abs. 2 ist nicht anzuwenden, wenn das auf dem Grundstück errichtete Gebäude

1. Wohnzwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. April 1985 fertiggestellt worden ist,
 2. anderen nichtunternehmerischen Zwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. Januar 1986 fertiggestellt worden ist,
 3. anderen als in den Nummern 1 und 2 bezeichneten Zwecken dient oder zu dienen bestimmt ist und vor dem 1. Januar 1994 fertiggestellt worden ist,
- und wenn in den Fällen der Nummern 1 und 2 mit der Errichtung des Gebäudes vor dem 1. Juni 1984 begonnen worden ist.“

Die Neuregelung ist an sich verständlich, nachdem die Vorsteuererstattung aus den Baukosten meist erheblich höher ist als die Umsatzsteuer auf die Mieteinnahmen eines Zehnjahreszeitraumes, von den Zinseffekten einmal ganz abgesehen. Ein Skandal ist jedoch der geplante Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung. Statt auf den Zeitpunkt des Bauantrages abzustellen, wird die Fertigstellung als Stichtag für die erstmalige Anwendung der Neuregelung herangezogen, so daß die Finanzplanung aller laufenden Projekte, die nicht mehr bis zum 31. 12. 1993 fertiggestellt werden können, umgestoßen wird.

Prof. Dr. Dirk E. Meyer-Scharenberg, StB, Universität Regensburg